DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia czwartek, 21 października 2021 r.

Poz. 2622

Podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 21.10.2021 11:45:44

UCHWAŁA NR XXXVII.245.2021
RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE

z dnia 20 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w północnej części wsi Sieroniowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXIII.174.2020 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 26 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w północnej części wsi Sieroniowice, uchwala się co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w północnej części wsi Sieroniowice nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, przyjętego uchwałą Nr XL.226.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 kwietnia 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w północnej części wsi Sieroniowice, zwany dalej planem.

3. Obszar objęty planem obejmuje teren wsi Sieroniowice położony na północ od terenów zabudowanych, ograniczony od zachodu przebiegiem drogi krajowej nr 88, od północy przebiegiem drogi transportu rolnego na działce nr 207/2, od wschodu granicą obrębu ewidencyjnego Sieroniowice, a od południa przebiegiem drogi na działce nr 228/2 wraz z tą drogą, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne o obiekcie.

5. Załączniki nr 2, 3 i 4 o których mowa w ust. 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi zawartymi na rysunku planu są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone kolorem oraz symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;

5) granica obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną;

6) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP nr 335 cały obszar objęty planem;

7) strefa ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN) cały obszar objęty planem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części budynków od linii rozgraniczających, zgodnie z ustaleniami planu;

2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, które powinno przeważać w granicach działki budowlanej;

4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może występować samodzielnie, ani przeważać w granicach działki budowlanej;

5) **stawce procentowej opłaty planistycznej** – należy przez to rozumieć stawkę opłaty ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wyróżniającym go spośród innych terenów, dla którego w planie ustalono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;

7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek wielkości sumy powierzchni zabudowy wszystkich zlokalizowanych na działce budowlanej: budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem, do powierzchni tej działki, wyrażony w procentach.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

§ 5. W granicach planu wydziela się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;

2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

3) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;

4) teren drogi transportu rolnego i leśnego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Budowę oraz przebudowę obiektów budowlanych należy prowadzić zgodnie z zapisami planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy ustalono w przepisach szczegółowych uchwały.

3. Wyznacza się **nieprzekraczalne linie zabudowy**, dla których ustala się:

1) przebieg zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) linie zabudowy dotyczą sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz ich odbudowy na istniejących fundamentach;

3) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy o maksymalnie 1,5 m przez: okapy dachu, gzymsy, balkony, wykusze, schody i pochylnie zewnętrzne.

4. Przy lokalizacji na działce obiektów budowlanych innych niż budynki, odległości od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odległość budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują **obszary przestrzeni publicznych** w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Jako **przestrzenie publiczne** wskazuje się teren **KDD**, dla którego ustala się:

1) dokonanie nasadzeń drzew w formie jednostronnej lub dwustronnej alei, przy zastosowaniu roślinności rodzimej;

2) dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób pieszych oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 335 „Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie”, gromadzącego wody w triasowych utworach szczelinowo-porowych.

2. W celu **ochrony wód powierzchniowych i podziemnych** przed zanieczyszczeniem, na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) nakaz zabezpieczenia wszelkich powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi, w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu i do wód;

2) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 19 ust.1 pkt 2;

3) nakaz wstępnego podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów oraz placów manewrowych i składowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) zakaz składowania odpadów, z wyjątkiem niezanieczyszczonej ziemi, gleby i kruszyw mineralnych służących rekultywacji lub niwelacji terenu.

3. W celu **ochrony powietrza** na obszarze planu ustala się:

1) nakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich, mogących powodować zapylenie lub zanieczyszczenie powietrza, w sposób niepowodujący przekroczenia ustalonych w przepisach odrębnych poziomów zanieczyszczeń w powietrzu mierzonych na granicy działki budowlanej objętej inwestycją;

2) zakaz termicznego przekształcania odpadów, za wyjątkiem odpadów stanowiących biomasę pochodzenia roślinnego.

4. Dopuszczalny **poziom hałasu** w środowisku należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) w przypadku lokalizacji na terenie **UP** funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) w przypadku stwierdzonego wystąpienia ponadnormatywnego hałasu w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować rozwiązania techniczne przewidziane w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ograniczające poziom hałasu do wymaganego przepisami odrębnymi.

5. Pozostałe wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, powierzchni ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz ustaleniami zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

7. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji **zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku** wystąpienia poważnych awarii.

§ 9. 1. W celu **ochrony przyrody i krajobrazu** na obszarze objętym planem ustala się:

1) retencję wód opadowych;

2) dopuszcza się zmiany rzeźby terenu w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować zalewania nieruchomości sąsiednich, w tym dróg, przez wody opadowe i roztopowe.

§ 10. Ustala się **zasady kształtowania krajobrazu**:

1) wprowadzanie alei drzew przydrożnych;

2) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych uchwały.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;

2) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

3) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji prowadzonej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 4
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie ograniczonej wysokości zabudowy (BRA) lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), stanowiącego radar meteorologiczny (MET) numer 9902. W strefie obowiązują przepisy odrębne ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 1580, 1495).

2. Na obszarze objętym planem nie stwierdzono występowania innych terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

1) udokumentowanych terenów górniczych;

2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną szerokość frontu działki na terenie **UP** - na 50 m;

2) ustala się minimalną powierzchnię działki na terenie **UP** - na 1500 m^2;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do drogi w przedziale od 75º do 105º.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni oraz inny kąt nachylenia granic działek w stosunku do drogi, jeżeli są one przeznaczone pod komunikację, obiekty infrastruktury technicznej, wody powierzchniowe oraz zieleń.

3. Na pozostałych terenach, które nie zostały wymienione w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

Rozdział 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

2. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 16. 1. Wyznacza się **obszar rozmieszczenia urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną**, którego granice oznaczono na rysunku planu.

2. W granicach obszaru dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki oraz pompy ciepła.

3. Wszelkie oddziaływania związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu pochodzące od zainstalowanych urządzeń o których mowa w ust. 1 nie mogą wykraczać poza wyznaczone granice obszaru wraz ze strefą ochronną.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji ustala się poprzez:

1) drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD,** dla której ustala się minimalne parametry techniczne jak dla drogi klasy dojazdowej;

2) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**, o charakterze drogi zbierająco-rozprowadzającej, dla której ustala się minimalne parametry techniczne jak dla drogi klasy dojazdowej;

3) drogę transportu rolnego i leśnego oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDR**.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg zawarto w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 18. 1. Ustala się następujące ogólne **zasady modernizacji**, **rozbudowy i budowy dróg**:

1) dopuszcza się etapową budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg i ulic w dotychczasowych granicach pasa drogowego, zgodnie z warunkami technicznymi;

2) wszystkie drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

3) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, w tym sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się wyznaczanie ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz budowę dróg dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) organizacja miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. 1. Ustala się obsługę terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, na następujących zasadach:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) do celów bytowych i gospodarczych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, przy czym dopuszcza się zwykłe korzystanie z wód o którym mowa w przepisach odrębnych,

b) do celów produkcyjnych i usługowych, poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową, z dopuszczeniem szczególnego korzystania z wód, o którym mowa w przepisach odrębnych,

c) do celów przeciwpożarowych, z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej przy uwzględnieniu warunku zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów, przy czym na terenie oznaczonym symbolem **UP** dodatkowo ze zbiorników pożarowych,

d) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi uchwały;

2) gospodarka ściekowa:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzenie ścieków przemysłowych, po ich podczyszczeniu w miejscu powstania do parametrów ścieków komunalnych, do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,

c) w przypadku wód chłodniczych po ich podczyszczeniu, dopuszcza się odprowadzenie do kolektora kanalizacji deszczowej, do gruntu lub do wód,

d) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowę przepompowni ścieków na wszystkich terenach, w sposób nie kolidujący z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się wydzielanie działek obejmujących tereny ich lokalizacji;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) wszelkie drogi, place składowe i manewrowe, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni, należy wyposażyć w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej,

c) jako odbiornik wód z wewnętrznej kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, ustala się: kolektor kanalizacji deszczowej, studnie i rowy chłonne oraz zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, z dopuszczeniem rozprowadzenia po nieruchomości zgodnie z lit. d,

d) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po terenie nieruchomości, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych na wszystkich terenach,

c) dopuszcza się wydzielanie działek dla stacji transformatorowych, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej; ustala się minimalną odległość stacji transformatorowej od granicy działki na 1,5 m,

d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym na terenie **UP** o mocy powyżej 100 kW, zgodnie z § 16;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) poprzez budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) szerokość stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię cieplną:

a) poprzez indywidualne źródła ciepła, pracujące na paliwach niskoemisyjnych,

b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym, w tym pochodzenia rolniczego,

c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, w tym na terenie **UP** o mocy powyżej 100 kW, zgodnie z § 16;

7) dostęp do usług telekomunikacji, w tym sieci szerokopasmowych:

a) poprzez podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci kablowej,

b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz budowę nowych odcinków sieci należy realizować w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym, to jest w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) budowę obiektów i urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) gospodarka odpadami – zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i planem gospodarki odpadami.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 20. 1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji** oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa,

b) usługi w zakresie: handlu, gastronomii, hotelarstwa, biurowe, szkoleniowe, profesjonalne, naukowe i techniczne, prawne, finansowe, budowlane, transportowe,

c) usługi obsługi komunikacji samochodowej, w tym: stacje paliw, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, parkingi;

2) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, zbiorniki retencyjne i retencyjno-infiltracyjne.

2. Dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w zakresie fotowoltaiki oraz pompy ciepła, zgodnie z § 16.

4. Ustala się następujące wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

2) powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się zmniejszenie do 10% jeżeli co najmniej połowa zostanie zagospodarowana w formie zadrzewień;

3) intensywność zabudowy: 0÷1;

4) linie zabudowy zgodnie z § 6 ust. 3;

5) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 2 miejsca postojowe na każdych 10 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 10,

b) dla usług o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. b – odpowiednio do rodzaju usług, w tym: dla usług handlu minimum 2 miejsca postojowe na każde 150 m^2 powierzchni handlowej, dla usług gastronomicznych minimum 2 miejsca postojowe na każde 50 m^2 powierzchni sali konsumpcyjnej, dla usług hotelarstwa minimum 1 miejsce postojowe na każdy pokój służący zakwaterowaniu, dla usług pozostałych minimum 1 miejsce postojowe na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej,

c) dla usług obsługi komunikacji samochodowej, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. c – minimum 1 miejsce postojowe na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 4,

d) dla wszystkich usług należy dodatkowo zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdych 5 stanowisk pracy, lecz nie mniej niż 2,

e) dodatkowo należy wyznaczyć miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc;

6) liczba miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i autobusów - nie ustala się;

7) sposób realizacji miejsc postojowych ustala się jako wyznaczone na terenie, wbudowane w budynek o przeznaczeniu podstawowym lub w garażach.

5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość zabudowy – maksymalnie 18 m, dopuszcza się przekroczenie wysokości przez urządzenia, instalacje i budowle o charakterze technologicznym, w tym: kominy, silosy, maszynownie, klimatyzatory, taśmociągi i słupy elektroenergetyczne, przy czym ich wysokość całkowita nie może przekroczyć 25 m;

2) geometria i cechy dachów:

a) dachy płaskie, wielopłaszczyznowe przekrycia strukturalne oraz dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci do 30^o,

b) dla budynków produkcyjnych dopuszcza się inne rodzaje pokrycia dachu, który należy dostosować do potrzeb funkcjonalnych.

6. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

1) zakaz lokalizacji:

a) obiektów służących magazynowaniu, składowaniu lub przetwórstwu odpadów i surowców wtórnych, odpadów zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych, wytworzonych poza zakładami zlokalizowanymi na tym samym terenie,

b) obiektów służących złomowaniu pojazdów oraz handlu używanymi częściami samochodowymi,

c) obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami;

2) dopuszcza się lokale mieszkalne dla pracowników.

7. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 21. 1. Wyznacza się **teren drogi publicznej klasy dojazdowej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) parametry techniczne drogi:

a) klasa techniczna - droga dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

c) elementy przekroju poprzecznego zgodnie z warunkami technicznymi.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) utrzymuje się lokalizację istniejących obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację:

a) miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej;

3) teren należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 5%.

§ 22. 1. Wyznacza się **teren drogi wewnętrznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna o charakterze drogi zbierająco-rozprowadzającej;

2) parametry techniczne drogi:

a) klasa techniczna - droga o parametrach drogi dojazdowej, przystosowana dla ruchu pojazdów ciężarowych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 12 m.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) miejsc do parkowania,

b) infrastruktury technicznej,

c) zieleni urządzonej;

2) teren należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 5%.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren drogi transportu rolnego i leśnego** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga transportu rolnego i leśnego;

2) parametry techniczne drogi:

a) klasa techniczna - nie ustala się,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu – nie ustala się.

3. Ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej w wysokości – 5%.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24. Na obszarze objętym planem traci moc uchwała nr XXXVIII.229.2017 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część wsi Sieroniowice.

§ 25. Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.

§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ujeździe.

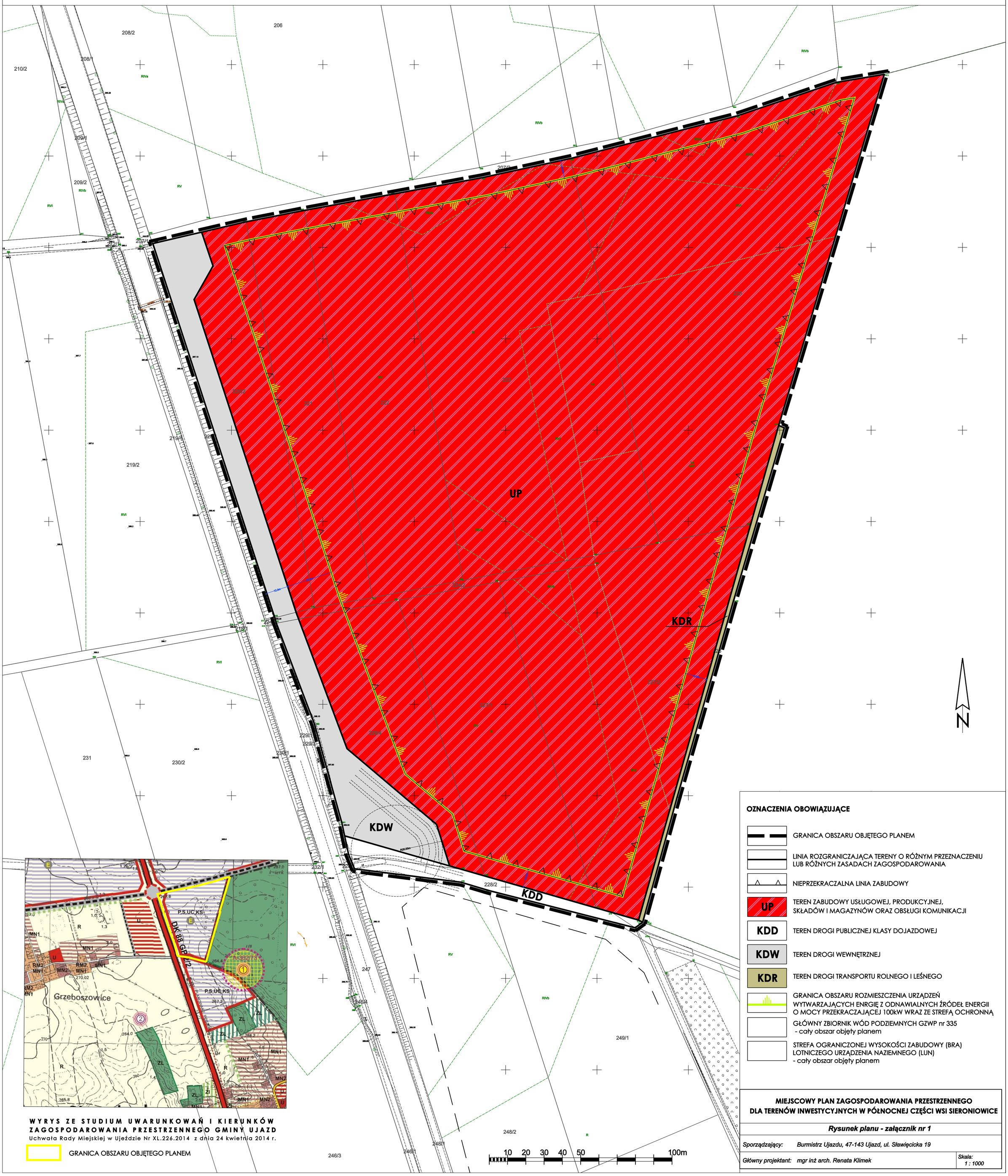
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Cichoń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW INWESTYCYJNYCH W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI SIERONIOWICE

RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII.245.2021 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 20 września 2021 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD
Uchwała Rady Miejskiej w Ujeździe Nr XL.226.2014 z dnia 24 kwietnia 2014 r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- **UP** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- **KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- **KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- **KDR** TEREN DROGI TRANSPORTU ROLNEGO I LEŚNEGO
- GRANICA OBSZARU ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENRGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100kW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP nr 335 - cały obszar objęty planem
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY (BRA) LOTNICZEGO URZĄDZENIA NAZIEMNEGO (LUN) - cały obszar objęty planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW INWESTYCYJNYCH W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI SIERONIOWICE

Rysunek planu - załącznik nr 1

Sporządzający: *Burmistrz Ujazdu, 47-143 Ujazd, ul. Sławięcicka 19*

Główny projektant: *mgr inż arch. Renata Klimek*

Skala: *1 : 1000*

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII.245.2021
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 20 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Ujeździe po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w północnej części wsi Sieroniowice, uwagami złożonymi na etapie wyłożenia do publicznego wglądu zawartymi na liście nieuwzględnionych uwag oraz stanowiskiem Burmistrza Ujazdu, rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag w następujący sposób:

1. Odrzuca się uwagę złożoną w dniu 06.09.2021 r., wpisaną na liście nieuwzględnionych uwag pod numerem 1, dotyczącą całego obszaru opracowania planu. Składający uwagę sprzeciwiają się planowanym, radykalnym według nich, zmianom w obowiązującym planie miejscowym jako sprzecznym z ich wolą. Wskazują na nieuwzględnienie uwarunkowań środowiska (warunków wodnych, świata roślin i zwierząt, warunków klimatycznych, ekologicznych i wartości krajobrazowych) i dziedzictwa kulturowego oraz potencjalne pogorszenie jakości życia, stanu powietrza i obniżenie wartości nieruchomości mieszkaniowych i rolnych w otoczeniu obszaru opracowania planu. Kwestionują zapisy planu dotyczące składowania i magazynowania materiałów sypkich ze wskazaniem, że powinno się ono odbywać wyłącznie w zamkniętych magazynach lub zbiornikach. Stwierdzają, że wysokość zabudowy ustalona w planie nie jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd.

UZASADNIENIE:

Na podstawie art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściciel nieruchomości ma prawo do jej zagospodarowania i użytkowania zgodnie ze swoją wolą i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, jeżeli jest to zgodne z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Składający uwagę nie wskazali naruszenia swojego interesu prawnego poprzez zapisy projektu planu miejscowego. Domniemanie obniżenia jakości życia i wartości nieruchomości w wyniku realizacji inwestycji nie może być podstawą do odmowy realizacji wniosku właściciela gruntu o ustalenie jego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych. Zapisy planu nie powodują zwiększenia uciążliwości dla środowiska w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Przystępując do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego Burmistrz Ujazdu dokonał analizy uwarunkowań o których mowa w art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w wyniku której stwierdzono, że sporządzany plan będzie stanowił zmianę przyjętego wcześniej dokumentu planu miejscowego, a realizacja jego postanowień nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko w stopniu większym niż zgodnie z obecnym stanem prawnym. Stanowisko Burmistrza zostało potwierdzone uzgodnieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego możliwości odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego projektu planu. Tym samym, dla projektu planu przeprowadzono postępowanie środowiskowe w stopniu wymagam przepisami powołanej ustawy. Stwierdzenie ewentualnego pogorszenia jakości powietrza nie następuje na etapie sporządzania planu miejscowego, lecz podczas procesu realizacyjnego i jest ściśle powiązane z rozwiązaniami technologicznymi zastosowanymi podczas projektowania, budowy i eksploatacji danego obiektu. Plan nie zmienia przeznaczenia większości terenu, które pozostaje jako usługowe oraz produkcyjne, składowe i magazynowe, zgodnie z zapisami obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część wsi Sieroniowice uchwalonego uchwałą nr XXXVIII.229.2017 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 grudnia 2017 r. W planie utrzymano również dotychczasowe dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie wprowadzono żadnych zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, mogących skutkować realnym pogorszeniem stanu środowiska na gruntach sąsiednich. W szczególności na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Grzeboszowic, zlokalizowanej w odległości powyżej 260 m od obszaru opracowania. Zapis projektu planu miejscowego zawarty w § 8 ust. 3 pkt 1 dotyczący składowania i magazynowania materiałów sypkich, jest zgodny z przepisami odrębnymi. W każdym przypadku uciążliwość inwestycji powinna bowiem zamykać się w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny. Projekt planu miejscowego nie reguluje kwestii związanych z ochroną stanowiska archeologicznego ani wskazanego krzyża przydrożnego ponieważ znajdują się one poza granicami obszaru opracowania. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, przyjętym uchwałą nr XL.226.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 24 kwietnia 2014 r., obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie P,S,UC,KS - koncentracji przemysłu, składów i magazynów, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obsługi komunikacji. W strefie ustalono wysokość zabudowy na 15 m dla funkcji produkcyjnej P z dopuszczeniem zwiększenia o 3 m oraz stosowanie dominant (str. 224). Studium nie określa natomiast wysokości budowli ani obiektów infrastruktury technicznej. Przyjęta w planie miejscowym wysokość zabudowy na 18 m jest zatem zgodna z ustaleniami Studium. Nie ingeruje również w otaczający krajobraz kształtując się poniżej wysokości drzew na sąsiadujących terenach leśnych. Projekt planu miejscowego nie wskazuje konkretnych rodzajów działalności lecz ustala przeznaczenie terenu, w ramach którego możliwa jest realizacja inwestycji z szerokiego katalogu działalności mieszczących się w kategorii działalności produkcyjnej, składowo-magazynowej czy też usługowej.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII.245.2021
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 20 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Ujeździe rozstrzyga, co następuje:

1. Przyjmuje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w północnej części wsi Sieroniowice, w tym:

1) przebudowę istniejącej drogi dojazdowej na terenie oznaczonym symbolem KDD.

2. Inwestycje komunikacyjne określone w ust. 1 obejmują także sieci i urządzenia towarzyszące.

3. Sposób realizacji inwestycji:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzone przez właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, zostanie ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Ujazd;

3) zadania mogą być realizowane etapami w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII.245.2021
Rady Miejskiej w Ujeździe
z dnia 20 września 2021 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę